

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE QUE CELEBRAN A LOS 01 (UNO) DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO 2017 (DOS MIL DIECISIETE) POR UNA PARTE LA EMPRESA DENOMINADA "DESARROLLADORA CENTRO ADMINISTRATIVO TLAJOMULCO S.A.P.I. DE C.V." A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARA COMO "EL ARRENDADOR", Y QUIEN COMPARECE POR CONDUCTO DE SUS APODERADOS CON FACULTADES PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LOS CC. JORGE GILBERTO ZAPATA ALVARADO Y MAURICIO RAMÓN CHAIDEZ GARCÍA; POR LA OTRA PARTE COMPARECE EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO QUE EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL ARRENDATARIO" Y QUIEN SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR LOS CC. LIC. ALBERTO URIBE CAMACHO EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE MUNICIPAL, LIC. CARLOS JARAMILLO GOMEZ COMO SÍNDICO MUNICIPAL, LIC. ERIK DANIEL TAPIA IBARRA COMO SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO Y LA L.I.A. SANDRA DEYANIRA TOVAR LÓPEZ COMO TESORERA MUNICIPAL; A QUIENES CONJUNTAMENTE SE LES DENOMINARA COMO "LAS PARTES", Y QUE SUJETAN SU VOLUNTAD AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

DECLARACIONES

I.- Declara "EL ARRENDADOR" por medio de sus representantes legales y bajo protesta de decir verdad:

- a) Que es una sociedad mercantil legalmente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, bajo escritura número 69,969 (sesenta y nueve mil, novecientos sesenta y nueve) de fecha 21 (veintiuno) de febrero del 2011 (dos mil once), otorgada ante la Fe del Licenciado Vidal González Durán, Notario Público número 58 (cincuenta y ocho) de Guadalajara, Jalisco; la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Guadalajara, Jalisco, bajo folio mercantil electrónico No. 59866*1 con fecha 23 (veintitrés) de febrero de 2011 (dos mil once).
- b) Que sus apoderados legales con facultades para actos de administración los CC. Jorge Gilberto Zapata Alvarado y Mauricio Ramón Chaidez García, cuentan con las facultades suficientes para contratar y obligar a su representada en los términos del presente Contrato, tal como lo acredita con la escritura pública número 380 (trescientos ochenta) de fecha 01 (uno) de julio de 2016 (dos mil, dieciséis), otorgada ante la Fe del Licenciado Carlos Enrique Guevara Ramos, Notario Público número 75 (setenta y cinco) de Guadalajara, Jalisco.
- c) Que su representada se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes, bajo el número DCA110222CF8.
- d) Que su representada tiene su domicilio en Paseo de la Reforma número 243, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, en la Ciudad de México, México, C.P. 06500.
- e) Que tiene la facultad irrevocable de permitir el uso y ocupación del inmueble que a continuación se describe: la Subancla 04, local número 11 de la plaza denominada "Centro Administrativo de Tlajomulco", en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga Jalisco, localizado en Av. Higuera #70 (en lo sucesivo como el "INMUEBLE"), cuyas medidas y colindancias se describen en el plano de ubicación Anexo "A" y Anexo "B" que se adjunta a el presente Contrato.

II.- Declara "EL ARRENDATARIO" por conducto de sus representantes que:

- a) Es un ente público con personalidad jurídica y patrimonio propio, en términos de lo dispuesto por los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos

- * Mexicanos; 73 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Jalisco; 2, 3, 38 fracción II; 47, 52 fracción II de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, que corresponde al Presidente Municipal, la función ejecutiva de los Ayuntamientos, así mismo, se establece como una obligación del Síndico acatar las órdenes del Ayuntamiento y representar al Municipio en los convenios que celebre sus representantes.
- b) Que cuentan con las facultades necesarias para la suscripción del presente convenio, en virtud de las facultades antes descritas.
 - c) Que el C. Alberto Uribe Camacho, Presidente Municipal de Tlajomulco de Zúñiga y el Síndico C. Carlos Jaramillo Gómez acreditan su encargo con la constancia de mayoría de votos expedida con fecha 14 (catorce) de junio del año 2015 (dos mil quince) por el Instituto Electoral y de Participación Ciudadana, así mismo, asumieron sus cargos a partir del 1 de octubre de 2015 y cuentan con facultades para celebrar el presente "CONTRATO" en términos de los artículos 38, 47, fracción IV, XIV y 48, fracción II de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco y demás disposiciones aplicables.
 - d) Que el señor Erik Daniel Tapia Ibarra, en su carácter de Secretario General del Ayuntamiento, acredita su nombramiento con el acta de Sesión de Ayuntamiento de fecha 01 (uno) de octubre del año 2015 (dos mil quince) y de conformidad con los artículos 15, 48, 61 y 62 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.
 - e) Que la Lic. Sandra Deyanira Tovar López, en su carácter de Tesorera Municipal, acredita su nombramiento con el acta de Sesión de Ayuntamiento de fecha 01 (uno) de octubre del año 2015 (dos mil quince) y de conformidad con los artículos 15, 48, 64 y 65 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.
 - f) Que es necesario arrendar el bien inmueble que a continuación se describe: las Subancla 04 local numero 11 de la plaza denominada "Centro Administrativo de Tlajomulco", en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga Jalisco, localizado en Av. Higuera #70 (en lo sucesivo como el "INMUEBLE"), cuyas medidas y colindancias se describen en el plano de ubicación Anexo "A" y Anexo "B" que se adjunta al presente Contrato.
 - A) Que "EL ARRENDATARIO" garantiza la suficiencia presupuestal por medio de la solicitud de aprovisionamiento con numero de folio 0002613 autorizada en el sistema Calipso con afectación a la partida presupuestal 3221 del Presupuesto de Egresos para el ejercicio fiscal 2017 del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y que comparece a la celebración del presente contrato como responsable de la ejecución del gasto el titular de la Dirección General de Administración del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.
 - B) Que de conformidad con los artículos 72 y 73 del Reglamento del Patrimonio inmobiliario del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco el presente arrendamiento debe ser aprobado por el Ayuntamiento de "EL MUNICIPIO", para que el mismo pueda gozar de plena validez.
 - g) Para todos los efectos legales relacionados con el presente instrumento", señala como su domicilio el ubicado en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco en la Presidencia Municipal, calle Higuera #70 colonia centro, C.P. 45640.

III.- Declaran las PARTES, y bajo protesta de decir verdad que:

- a) El presente Contrato se sujetará a los términos y condiciones que se establecen en todas y cada una de las Cláusulas y Anexos que forman parte integrante del mismo y que en su otorgamiento no existe ni han sufrido dolo, error, mala fe, lesión o vicios del consentimiento, que pudiera invalidarlo, ya que mutuamente han convenido sobre su objeto y su contraprestación, así como sobre los derechos y obligaciones de cada una de las Partes.
- b) Se reconocen mutuamente la personalidad con la que se ostentan para la celebración del presente Contrato.
- c) Mediante la firma del presente Contrato las Partes dan por terminado cualquier otro acuerdo y/o negociación celebrada con anterioridad respecto al objeto del presente.

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: "EL ARRENDADOR" otorga en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", y este recibe en tal carácter el **INMUEBLE**, que se describe a continuación:

- La Subancla 04, local numero 11 de la plaza denominada "Centro Administrativo de Tlajomulco", en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga Jalisco, localizado en Av. Higuera #70 (en lo sucesivo como el "INMUEBLE"), cuyas medidas y colindancias se describen en el plano de ubicación Anexo "A" y Anexo "B" que se adjuntan a el presente contrato, bajo los términos y condiciones establecidos en el presente.

Para efecto de lo establecido en el punto inmediato anterior "LAS PARTES" de común acuerdo establecen que el mismo deberá utilizarse única y exclusivamente para las **Oficinas del Registro Civil Jueces y Apremios**.

SEGUNDA.- "EL ARRENDADOR" entregará y dará posesión a "EL ARRENDATARIO" el **INMUEBLE**, a más tardar el día 01 (uno) de junio del 2017 (dos mil diecisiete), y al momento de la entrega física del **INMUEBLE** se firmará por ambas partes una carta entrega-recepción de los mismos. Autorizando "EL ARRENDADOR", desde el momento de la firma de la carta de entrega-recepción a "EL ARRENDATARIO", a llevar a cabo en el **INMUEBLE** los trabajos de adecuaciones y acabados que estime necesarios debidamente establecidos en términos del Anexo "C" del presente instrumento, por lo que la custodia del **INMUEBLE**, quedará a cargo de "EL ARRENDADOR", hasta la fecha de entrega del INMUEBLE.

TERCERA.- DESTINO: EL **INMUEBLE** se destinara por "EL ARRENDATARIO" para cualquier uso autorizado conforme a las leyes aplicables, utilizándolo para las oficinas del **Registro Civil Jueces y Apremios**, "EL ARRENDATARIO" se obliga a servirse del bien arrendado, solamente para el uso establecido en la presente Clausula, tal y como lo establece el artículo 2005 dos mil cinco del Código Civil del Estado de Jalisco, y en un horario que comprende de las 8:00 (ocho) horas a las 17:00 (diecisiete) horas como mínimo y que también deberán de abrir al menos 05 (cinco) días a la semana en un horario más amplio o al menos igual que el horario laboral de atención ciudadana y demás dependencias del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

Sin menoscabo de lo anterior, "EL ARRENDATARIO" se obliga a realizar las adecuaciones que se estimen necesarias y aquellas que señale "EL ARRENDADOR", a efecto de que la actividad que realice no afecte de ningún modo a los demás locatarios, para lo cual "EL ARRENDADOR" en caso de que no se cumpla con lo establecido en el presente párrafo, notificará por escrito a "EL ARRENDATARIO" y otorgará un plazo de 10 (diez) días hábiles posteriores a aquel en que reciba dicha notificación a efecto de que realice las adecuaciones pertinentes o señaladas por el "EL ARRENDADOR".

"EL ARRENDATARIO" se obliga a obtener y mantener vigentes todas aquellas licencias, permisos y/o autorizaciones expedidas, ya sean por autoridades federales, estatales o municipales, o por organismos privados, que sean necesarias para usar el INMUEBLE en los términos convenidos en el párrafo anterior. Por lo tanto, "EL ARRENDATARIO" será responsable de las multas y/o sanciones que eventualmente se pudieran generar por el uso indebido que se haga en EL INMUEBLE.

CUARTA.- VIGENCIA.

"LAS PARTES" de común acuerdo establecen que la vigencia del presente "ARRENDAMIENTO" será de 16 (dieciséis) meses contados a partir del 01 (uno) junio del 2017 (dos mil diecisiete), concluyendo el día 30 (treinta) de septiembre del 2018 (dos mil dieciocho). Una vez concluida la vigencia establecida en la presente cláusula las partes podrán dar por terminado el presente contrato o suscribir uno nuevo hasta por el mismo plazo.

Para efectos de lo establecido en el párrafo inmediato anterior "LAS PARTES" de común acuerdo establecen que la vigencia del presente instrumento jurídico quedará sujeta a la condición de que el "EL ARRENDATARIO" garantice la suficiencia presupuestal conforme al artículo 50 la Ley de Compras Gubernamentales, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Estado de Jalisco y sus Municipios y que se deberá de acreditar por medio de solicitud de aprovisionamiento.

Como éste ARRENDAMIENTO es por tiempo determinado, concluye en el día establecido en el párrafo primero de la presente cláusula, sin necesidad de desahucio ni declaración judicial, por lo tanto, si por cualquier causa "EL ARRENDATARIO" no desocupa EL INMUEBLE, el contrato no se considerará prorrogado, no obstante lo cual, subsistirá la obligación de "EL ARRENDATARIO" de pagar mensualmente una cantidad igual a la última renta en vigor, hasta la desocupación total y entrega material de EL INMUEBLE.

El presente Contrato sólo podrá renovarse por acuerdo suscrito por ambos contratantes. Para lo cual, "EL ARRENDATARIO" se obliga a notificar, por escrito con constancia de recibo, a "EL ARRENDADOR", su deseo de renovar el presente contrato con por lo menos 2 (dos) meses de anticipación a la fecha efectiva de terminación del mismo. En el entendido de que dicha notificación NO obligará a "EL ARRENDADOR" a celebrar un nuevo contrato con "EL ARRENDATARIO"; en consecuencia, "EL ARRENDADOR" quedará facultado a ofrecer a "EL ARRENDATARIO" o a un tercero la oferta de la nueva contratación, en los términos que mejor estime conveniente a sus intereses.

CUARTA BIS.- "LAS PARTES" de común acuerdo establecen que el periodo que comprende del 01 (uno) de marzo del 2017 (dos mil diecisiete) al 31 (treinta y uno) de mayo del 2017 (dos mil diecisiete) será el plazo establecido para realizar adecuaciones a la sub ancla 04, local número 11, mismo que será forzoso tanto para "EL ARRENDADOR" como para "EL ARRENDATARIO" sin obligación para el "EL ARRENDATARIO" de realizar algún pago de renta por el periodo que comprende el presente párrafo.

QUINTA.- RENTA.- "EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR" por concepto de renta, a la que en lo subsecuente se le denominará "Renta Mensual" la cantidad establecida en la presente Clausula de la siguiente manera:

5.1 RENTA MENSUAL: "EL ARRENDADOR" establece por concepto de renta mensual por la cantidad de \$30,663.22 (Treinta mil seiscientos sesenta y tres pesos 22/100 Moneda Nacional) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

La Renta Mensual deberá ser incrementada anualmente de conformidad a lo señalado por El Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el INEGI o la institución que la sustituya.

5.2 DEPÓSITO EN GARANTÍA: "EL ARRENDATARIO", entregará a "EL ARRENDADOR" el equivalente a un mes de Renta Mensual, es decir la cantidad de \$30,663.22 (Treinta mil seiscientos sesenta y tres pesos 22/100 Moneda Nacional) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), al momento de la firma del presente contrato, por concepto de "Deposito en Garantía", el cual no generará interés alguno y se devolverá al momento de finalizar el presente instrumento jurídico o al devolver EL INMUEBLE a "EL ARRENDADOR", siempre y cuando el local se encuentre en el mismo estado en que fue recibido a entera satisfacción de "EL ARRENDADOR" y "EL ARRENDATARIO" este al corriente del pago de la Renta Mensual y de los servicios que utilizará en la operación de EL INMUEBLE. Dicho depósito en garantía será realizado por "EL ARRENDATARIO" mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria proporcionada por "EL ARRENDADOR" en el punto 5.4 de la presente cláusula.

5.3 "EL ARRENDATARIO" pagará mensualmente, por adelantado y dentro de los primeros 10 (diez) días hábiles de cada mes, el monto establecido en el inciso 5.1 de la presente cláusula, por concepto de Renta Mensual. "EL ARRENDADOR" entregará a "EL ARRENDATARIO", la factura correspondiente, en el INMUEBLE, dentro de los primeros 5 (cinco) días posteriores a que se vea reflejado el pago correspondiente, en la cuenta establecida en el punto 5.3.

5.4 Los pagos de renta los hará "EL ARRENDATARIO" adicionando el Impuesto al Valor Agregado (IVA), mediante depósito a la cuenta número 15052 con número de cuenta CLABE 059 180 001 5052 000 26 aperturada en la institución financiera denominada Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero cuyo beneficiario es Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, como fiduciario del Fideicomiso 1093 Arrendamientos. La factura o recibo fiscal que entregará "EL ARRENDADOR" debe cumplir con todos los requisitos que marca la Ley.

5.5 RECIBOS E IMPUESTOS.- Por el importe de renta pagada, "EL ARRENDADOR" expedirá la factura correspondiente, debidamente requisitada conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

5.6 INTERÉS MORATORIO.- El pago atrasado de la renta o de cualquier otra obligación de pago a cargo de "EL ARRENDATARIO", causará intereses moratorios equivalentes a razón de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio Promedio (TIEE) vigente, que publique el Banco de México, durante el periodo de mora, más 8 (ocho) puntos, aplicada sobre el saldo insoluto, por cada día que transcurra la mora y hasta su liquidación total.

5.7 INSTRUMENTO SUSTITUTO.- Las partes acuerdan en forma expresa que en el supuesto de que deje de publicarse la tasa señalado en el punto anterior, se tomará como parámetro para la obtención de la Tasa que será aplicable para el cálculo de los intereses, el instrumento que lo sustituya, por disposición oficial de las autoridades correspondientes.

5.8 LUGAR DE PAGO.- Ambas partes convienen en que la renta estipulada en el presente Contrato, será pagada mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria proporcionada por "EL ARRENDADOR" a "EL ARRENDATARIO" en el inciso 5.3 de esta Cláusula. Cualquier cambio de cuenta bancaria para el pago de las rentas, surtirá efectos, a partir de la fecha de notificación que por escrito "EL ARRENDADOR" haga a "EL ARRENDATARIO".

Así mismo, ambas partes convienen en que el pago del mantenimiento estipulado en el presente contrato, será pagado mediante transferencia electrónica a la cuenta número 13708 con número de cuenta CLABE 059 180 001 370 800 017 aperturada en la institución financiera denominada Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero cuyo beneficiario es Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, como fiduciario del

Fideicomiso 1093 Arrendamientos. La factura o recibo fiscal que entregará "EL ARRENDADOR" debe cumplir con todos los requisitos que marca la Ley.

Cualquier cambio de cuenta bancaria para el pago del mantenimiento, surtirá efectos, a partir de la fecha de notificación que por escrito "EL ARRENDADOR" haga a "EL ARRENDATARIO".

5.9 Las partes convienen en que a todos los pagos derivados del presente Contrato, se les agregará el Impuesto al Valor Agregado (IVA), y que los impuestos que en lo futuro se determinen serán a cargo de la parte que le corresponda de acuerdo a la obligación que imponga la autoridad respectiva.

SEXTA.- DESOCUPACIÓN: En el supuesto de que "EL ARRENDATARIO" incumpliera en su obligación de pago de la Renta Mensual por 02 (dos) o más mensualidades o modificara el uso o destino del INMUEBLE, sin la autorización previa y por escrito de "EL ARRENDADOR", éste podrá solicitar la desocupación inmediata del INMUEBLE, y por consecuencia la rescisión del presente contrato sin ninguna responsabilidad para "EL ARRENDADOR" y sin necesidad de declaración judicial, bastando para ello una simple notificación por escrito con cuando menos 10 (diez) días naturales a la fecha efectiva en que se percate "EL ARRENDADOR" del incumplimiento de la obligación de pago o modificación al destino del INMUEBLE sin su autorización.

En adición a lo anterior, "EL ARRENDATARIO" manifiesta su conformidad de manera expresa y faculta a "EL ARRENDADOR" a que en caso de incumplimiento en cualquiera de las obligaciones consagradas en el presente Contrato, "EL ARRENDADOR" podrá rescindir el presente Contrato, así como impedir el acceso al INMUEBLE por parte de "EL ARRENDATARIO" en caso de que así lo determine.

En caso de que "EL ARRENDATARIO" abandone el INMUEBLE, sin dar aviso a "EL ARRENDADOR", éste tendrá derecho a acudir ante Juez de primera instancia para solicitar, previa certificación jurídica en ese sentido, la entrega material y jurídica del INMUEBLE, tal como lo dispone el artículo 2142 dos mil ciento cuarenta y dos del Código Civil del Estado de Jalisco.

SEPTIMA.- PENA CONVENCIONAL: Si al término de la vigencia, su renovación o notificación de rescisión del contrato de arrendamiento, a que se refieren las Cláusulas Cuarta y Sexta del presente contrato, "EL ARRENDATARIO" no desocupa y entrega el INMUEBLE a "EL ARRENDADOR", se generará una pena convencional mensual a cargo de "EL ARRENDATARIO" correspondiente a la cantidad equivalente al 100% (cien por ciento) del importe de la última Renta Mensual vigente, computada hasta la fecha de entrega material y jurídica del "INMUEBLE", que deberá efectuarse a entera satisfacción y conformidad de "EL ARRENDADOR".

Si la ocupación del "INMUEBLE" se extendiera por más de 2 (dos) meses después de la fecha de terminación o rescisión del presente Contrato, la renta y la pena convencional se incrementarán mensualmente en la misma proporción que aumente el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) acumulado en los últimos 12 (doce) meses multiplicado por 1.30 (uno punto treinta), o el 20% (veinte por ciento) del valor de la última renta vigente, lo que resulte mayor.

La obligación de pago de la pena convencional antes pactada, se generará con independencia del pago de renta y demás obligaciones de pago a cargo de "EL ARRENDATARIO", y al margen de los derechos y/o acciones legales que por tal causa "EL ARRENDADOR" quisiera y pudiera hacer valer al respecto.

No obstante lo anterior "EL ARRENDATARIO" y "EL ARRENDADOR" se obligan a cubrir los daños y perjuicios así como cualquier honorario de índole legal o de gestión generados por el incumplimiento de sus obligaciones.

OCTAVA.- SERVICIOS: "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar los servicios de teléfono, agua, energía eléctrica, gas, así como todos aquellos servicios a ser prestados en el INMUEBLE. Por lo que al término de la vigencia éste contrato o su renovación, "EL ARRENDATARIO" deberá entregar a "EL ARRENDADOR" copias simples de los recibos o constancias con las que acredite estar al corriente en el pago de los servicios antes mencionados, y la baja del servicio de electricidad.

NOVENA.- MANTENIMIENTO: "EL ARRENDATARIO" dará a las instalaciones del INMUEBLE el mantenimiento regular necesario para conservar su presentación, uso, limpieza e higiene de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2019 dos mil diecinueve del Código Civil del Estado de Jalisco; de tal forma, que "EL ARRENDATARIO" queda obligado a efectuar todas las reparaciones y desperfectos que se originen a EL INMUEBLE por el uso diario del mismo, así como por su negligencia y descuido. Es obligación de "EL ARRENDATARIO" realizar el pago por concepto de mantenimiento general que es el equivalente al 8% (ocho por ciento) de la Renta Mensual pactada en el presente Contrato y de sus respectivos incrementos anuales.

Dicha cantidad deberá ser pagada por "EL ARRENDATARIO" al "EL ARRENDADOR" mediante transferencia bancaria en la institución financiera denominada Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, en la cuenta bancaria número 137083, CLABE 059180001370800017.

Así mismo, "EL ARRENDADOR" será responsable del mantenimiento mayor del Inmueble, contemplado este, lo concerniente a techos, lozas y estructuras, por las cuales, responderá de cualquier vicio oculto o desperfecto que presenten y deberá repararlo con la oportunidad necesaria. Sin embargo, "EL ARRENDATARIO" será responsable del daño así como de su reparación de dicho mantenimiento mayor en caso de que no de aviso por escrito a "EL ARRENDADOR" con cuando menos 10 (diez) días hábiles de anticipación.

DÉCIMA.- MODIFICACIONES: "EL ARRENDATARIO" podrá realizar en el INMUEBLE todas aquellas obras o modificaciones que estime convenientes presentando el layout de las adecuaciones en la Administración del Centro Administrativo Tlajomulco, previa aprobación por escrito de "EL ARRENDADOR" y por parte de algún representante como Ingeniero Independiente por parte de la empresa Ingeniería, Control y Administración, S.A. de C.V. (INCA), de acuerdo con el proyecto determinado por "EL ARRENDATARIO" plano (PROYECTO) que como Anexo "D" formará parte integral de este contrato firmado por las partes, así mismo, se conviene que serán a cargo de "EL ARRENDATARIO" todos aquellos gastos que realice para el acondicionamiento del INMUEBLE a menos de que se haya estipulado una situación distinta en el presente Contrato.

Cabe destacar que al término de la vigencia del presente Contrato el Local deberá ser entregado por "EL ARRENDATARIO" en las mismas condiciones en las que se encontraba el local al momento en que firmó el Acta de Entrega y Recepción del local.

Ahora bien, todas las instalaciones o mejoras permanentes quedarán a beneficio del INMUEBLE para lo cual, "EL ARRENDATARIO" renuncia al derecho previsto en el artículo 2026 dos mil veintiséis del Código Civil del Estado de Jalisco; en el entendido de que "EL ARRENDATARIO" tendrá derecho a retirar por su cuenta todas las instalaciones movibles que sean de su propiedad, "EL ARRENDATARIO" podrá retirar todo aquello que no sea parte integral del INMUEBLE y que al retirarlo no dañe al edificio o construcción.

"EL ARRENDATARIO" queda facultado ilimitadamente durante la vigencia del presente Contrato a realizar las construcciones, demoliciones, adaptaciones, remodelaciones e instalaciones que considere necesarias, a su total discreción, para llevar a cabo el destino del INMUEBLE, previa aprobación por escrito de "EL ARRENDADOR".

Conviene "LAS PARTES" que al término del presente Contrato, el INMUEBLE será devuelto a "EL ARRENDADOR" con cualesquiera mejoras realizadas en el Inmueble por "EL ARRENDATARIO", quedando en beneficio de "EL ARRENDADOR", sin costo alguno.

DECIMA PRIMERA.- OBTENCIÓN DE LICENCIAS: "EL ARRENDATARIO" tramitará por su cuenta todos los permisos y licencias que le sean necesarios durante la Vigencia del Contrato, para construir, demoler, remodelar, ocupar, instalar y operar en los términos de este instrumento.

"EL ARRENDADOR" faculta expresamente y otorga poder ilimitado a "EL ARRENDATARIO" para gestionar y obtener cualesquier autorizaciones, permisos y licencias, y se obliga a facilitarle toda la documentación original o copia necesaria, como escrituras, pago de recibo predial, recibo de pago de servicios, entre otros, para dichos trámites, así como a firmar todas las solicitudes necesarias para la tramitación y obtención de factibilidades, autorizaciones, permisos y/o Licencias que se requieran para operar.

DÉCIMA SEGUNDA.- MATERIALES PELIGROSOS Y MEDIO AMBIENTE: "EL ARRENDATARIO", se compromete a no utilizar, dentro del INMUEBLE, sustancias o materiales que sean extremadamente inflamables, tóxicos, explosivos o que desprendan polvo y/o gases, o cualquier otro material definido o regulado bajo cualquier ley ambiental.

Además "EL ARRENDATARIO" se obliga a cumplir con todas las leyes ambientales entendiéndose por éstas, cualquier ley, reglamento, regla o disposición aplicable ya sea actualmente en vigor o que posteriormente cobre vigencia por cualquier legislatura, ente gubernamental o autoridad de protección ambiental autorizada en México ya sea de carácter federal, estatal o municipal, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa a la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, su reglamento y cualquier otra ley, reglamento, regla o disposición que se refiere o concierna a la salud pública o el medio ambiente y asimismo incluirá las Normas Oficiales Mexicanas aplicables (NOM's).

La inobservancia a estas disposiciones será causa inmediata de rescisión del presente Contrato de ARRENDAMIENTO.

DÉCIMO TERCERA.- INSPECCIÓN: "EL ARRENDADOR" se reserva el derecho de inspeccionar las instalaciones de EL INMUEBLE en cualquier tiempo y sin previo aviso, con el fin de supervisar el estado del mismo y "EL ARRENDATARIO" se obliga a permitir dicha inspección y/o verificación en el INMUEBLE a cualquier persona que designe "EL ARRENDADOR" previamente por escrito. Para lo cual "EL ARRENDADOR" se obliga a efectuar dichas visitas con discreción, en presencia de "EL ARRENDATARIO".

DÉCIMA CUARTA.- CESIÓN Y/O SUBARRENDAMIENTO: "EL ARRENDATARIO", NO podrá ceder y/o subarrendar totalmente los derechos y obligaciones contraídas en el presente Contrato sin la autorización previa y por escrito de "EL ARRENDADOR".

DÉCIMA QUINTA.- RENUNCIA: "EL ARRENDATARIO" renuncia expresamente a los derechos de preferencia sobre otro arrendatario, al derecho al tanto en caso de enajenación y al derecho de

prórroga a que se refieren los artículos 2025, 2026, 2051 y demás aplicables del Código Civil del Estado de Jalisco.

DÉCIMA SEXTA. - NO RENUNCIA: Ninguna omisión o demora por parte de "EL ARRENDADOR" en el ejercicio de cualquier derecho y/o acción conforme al presente Contrato obrará como renuncia del mismo.

DECIMA SEPTIMA. - RESPONSABILIDAD Y SEGURO: "EL ARRENDATARIO" se obliga a responder a "EL ARRENDADOR" de cualquier clase de daños causados o generados al INMUEBLE, por causas imputables a "EL ARRENDATARIO".

En caso de incendio, robo, pérdida o daño irreparable, "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a "EL ARRENDADOR" las construcciones e instalaciones que componen el local arrendado o con los que linda, dañados o perdidos a los precios que tengan en el mercado en el día del siniestro. En caso de daño irreparable, "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar a "EL ARRENDADOR" los gastos que ocasione el reparar dichas instalaciones, sin derecho "EL ARRENDATARIO" de cobrar indemnización alguna.

Para los efectos de la presente Clausula, "EL ARRENDATARIO" se compromete, durante todo el tiempo que se encuentre con la posesión jurídica y material del INMUEBLE, a mantener en vigor un Seguro de Cobertura Amplia, donde se estipule que el inmueble está asegurado contra toda clase de daños materiales que ampare a el INMUEBLE, así como por la Responsabilidad Civil de "EL ARRENDADOR" frente a terceros, en ese sentido, "EL ARRENDATARIO" deberá entregar a "EL ARRENDADOR" dicha póliza de seguro en un plazo que no deberá exceder de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha de firma del presente Contrato, en el entendido de que podrá ser causa de rescisión del presente Contrato el incumplimiento de esta obligación.

Por lo tanto, en caso de que "EL ARRENDATARIO" no contrate el seguro se obliga desde este momento a resarcir cualquier daño que sufra el INMUEBLE o "EL ARRENDADOR", independientemente de que esto sea causa de rescisión del contrato.

"EL ARRENDATARIO" se obliga a mantener vigente la póliza aún en el caso de que llegado el plazo de terminación del contrato y continúe en posesión material y/o jurídica del INMUEBLE, en caso de no cumplir con dicha obligación. "EL ARRENDATARIO" se hará acreedor a otra penalidad igual al monto que ha quedado establecido en la cláusula vigésima primera.

DECIMA OCTAVA. - CAUSAS DE RESCISIÓN: Son causas de terminación anticipada y rescisión de este Contrato:

- I. "EL ARRENDADOR" podrá dar por rescindido el Contrato en los siguientes casos:
 - a. Cuando "EL ARRENDATARIO" modifique el destino del INMUEBLE determinado en este Contrato, salvo que obtenga la autorización previa y por escrito de "EL ARRENDADOR".
 - b. Cuando "EL ARRENDATARIO" deje de pagar la renta durante 2 (dos) o más meses.
 - c. Cuando "EL ARRENDATARIO" efectúe modificaciones mayores al INMUEBLE, sin la previa autorización de "EL ARRENDADOR".
 - d. En general, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que se desprenden del presente Contrato.

Asimismo, "LAS PARTES" acuerdan que, ante los supuestos previstos, la rescisión operará de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial y sin responsabilidad para "EL

ARRENDADOR", para lo cual será suficiente el aviso que por escrito le envíe "EL ARRENDADOR" a "EL ARRENDATARIO", haciendo saber el incumplimiento en el cual ha incurrido.

En ese sentido, "LAS PARTES" acuerdan que, independientemente de las acciones que "EL ARRENDADOR" quisiera y pudiera ejercer en contra de "EL ARRENDATARIO" con motivo de la rescisión anticipada del presente Contrato, se aplicará a "EL ARRENDATARIO" la Pena Convencional a que se hace referencia en la Cláusula Vigésima primera del presente Contrato, durante todo el tiempo en que éste último detente la posesión material de EL INMUEBLES, siempre y cuando haya incumplido con el contrato y será a partir de la fecha que ocurra el incumplimiento.

"EL ARRENDATARIO" está facultado para declarar rescindido el presente Contrato, sin ninguna penalización y sin necesidad de declaración judicial incluyendo durante el plazo forzoso, para "EL ARRENDATARIO" mediante aviso simple por escrito que dé a "EL ARRENDADOR", en cualquiera de los casos siguientes:

- a) Si cualquiera de las declaraciones de "EL ARRENDADOR" resultare no cierta o inexacta;
- b) Si por actos de autoridad o de tercero, o bien por cualquier otro motivo se impidiera u obstaculizara, en forma total o parcial, a "EL ARRENDATARIO" el uso y disfrute del INMUEBLE;
- c) En caso de cualquier acción de autoridad o demanda de tercero impugnando la propiedad del INMUEBLE, o su uso o disfrute por "EL ARRENDATARIO" o el presente Contrato;
- d) En caso de que no obtenga los permisos y licencias necesarios para la operación adaptación, instalación y construcción del local, por omisiones de "EL ARRENDADOR".
- e) En caso de que algún documento que "EL ARRENDADOR" haya hecho llegar a "EL ARRENDATARIO" con el objeto de celebrar el presente Contrato resulte ser falso, independientemente de las acciones que se pudieran ejercer por la documentación falsa.

DECIMA NOVENA.- LICENCIAS Y AUTORIZACIONES: "EL ARRENDATARIO" se obliga a obtener y mantener vigentes todas aquellas licencias, permisos y/o autorizaciones expedidas, ya sean por autoridades federales, estatales o municipales, o por organismos privados, que sean necesarias para usar en el INMUEBLE arrendado y operados por "EL ARRENDATARIO", en los términos convenidos en la Cláusula Segunda de éste instrumento. Por lo tanto, "EL ARRENDATARIO" será responsable en su totalidad de las multas y/o sanciones que eventualmente se pudieran imponer a "EL ARRENDADOR" por tales motivos, y hasta que éste último quede en paz y a salvo de cualquier responsabilidad.

VIGESIMA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA.- Las Partes establecen que "EL ARRENDADOR" podrá terminar anticipadamente el presente contrato, siempre y cuando funde y motive la causa de terminación y avise por escrito a "EL ARRENDATARIO" con cuando menos 30 (treinta) días de anticipación, obligándose a pagar la pena convencional que se establece en la Cláusula vigésima primera siguiente.

Del mismo modo, "EL ARRENDATARIO" podrá terminar anticipadamente el presente Contrato, siempre y cuando funde y motive la causa de terminación y avise por escrito a "EL ARRENDADOR" con cuando menos 30 (treinta) días de anticipación, obligándose a pagar la pena convencional que se establece en la Cláusula vigésima primera siguiente.

Asimismo, es causa terminación anticipada por parte del "EL ARRENDADOR" hacia "EL ARRENDATARIO" cuando no abra el local como mínimo en un horario que comprenden las 8:00 horas a las 17:00 horas y por lo menos 5 (Cinco) días a la semana durante la vigencia del presente Contrato.

VIGESIMA PRIMERA.- PENA CONVENCIONAL POR TERMINACIÓN ANTICIPADA.- En caso de que alguna de "LAS PARTES" de por terminado anticipadamente el presente Contrato, éste se obliga a pagar a la otra parte el equivalente a 6 (seis) meses de Renta Mensual vigente al momento de la terminación siempre y cuando notifique por escrito con 30 (treinta) días de anticipación dicha terminación, de no realizar dicha notificación en tiempo y forma, se hará acreedor a una pena equivalente al 100% (cien por ciento) de las Rentas Mensuales que falten a completar el plazo acordado y que es forzoso para ambas Partes.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- RESPONSABILIDAD LABORAL Y JUDICIAL: "EL ARRENDATARIO" asumirá en los términos de la Ley Para los Servidores Públicos del Estado de Jalisco y sus municipios o en su caso como ley supletoria la Ley Federal del Trabajo el carácter de Patrón frente a los terceros que sean contratados por la misma para que laboren en el INMUEBLE, para lo cual "EL ARRENDATARIO" se compromete a informar de dicha circunstancia a las personas que laboren o colaboren para ella. Por lo que, bajo ningún concepto, "EL ARRENDADOR" podrá ser requerido para dar cumplimiento a las obligaciones laborales.

"EL ARRENDATARIO" se obligan a sacar en paz y a salvo a su contraparte de toda reclamación o acción de carácter civil, administrativa, penal o laboral, que sus trabajadores, promotores, terceros o cualquier autoridad pretendiese fincar o entablar en perjuicio de la otra parte a consecuencia de las relaciones de carácter laboral, civil o mercantil entre aquellos y "EL ARRENDATARIO", quedando a salvo el ejercicio de los derechos o acciones procesales que le correspondan a "EL ARRENDADOR".

Si "EL ARRENDADOR" tuviera que erogar cualquier cantidad de dinero para la atención de la demanda o reclamación y/o si resultará condenada en juicio o a pagar una suma de dinero por requerimiento de autoridad competente derivado de las obligaciones que como persona moral y patrón le correspondan a "EL ARRENDATARIO", esta última reembolsará al primer requerimiento que realice "EL ARRENDADOR" dichas cantidades en forma inmediata y sin necesidad de declaración judicial, incluyendo gastos y costos judiciales, así como los honorarios de los abogados que contraten para la atención y seguimiento de dichos asuntos.

Para el caso de no reembolsar dichas cantidades en los términos del párrafo inmediato anterior, "EL ARRENDATARIO" se obliga incondicionalmente a pagar como pena convencional a "EL ARRENDADOR", sin perjuicio del reembolso que corresponda y de manera adicional, una pena convencional equivalente al monto total del Contrato.

VIGÉSIMA TERCERA.- SIGNOS DISTINTIVOS: "EL ARRENDADOR" asignará a "EL ARRENDATARIO" un espacio en el tótem publicitario de la plaza, sin ningún costo adicional, una vez que el tótem este construido, para la colocación de su nombre comercial.

VIGÉSIMA CUARTA.- VARIOS:

1. **NOTIFICACIONES:** Estas serán por escrito, entregadas en los domicilios de las partes señalados en este contrato, de manera fehaciente e indubitable, en el entendido que la notificación a "EL ARRENDADOR" o a "EL ARRENDATARIO" deberá hacerse por conducto de su representante legal y/o apoderado facultado para ello.
2. **MODIFICACIONES:** Este Contrato y sus anexos únicamente podrán ser modificados mediante escrito firmado por ambas partes.
3. **TÍTULOS:** Los títulos y subtítulos de este Contrato son únicamente para conveniencia de las partes y no forman parte integrante del mismo, y de ninguna manera limitan y amplían los términos y disposiciones de este Contrato.

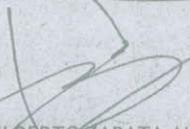
4. **DÍAS:** Los días designados en este Contrato, se entenderán como naturales, salvo pacto expreso en contrario.
5. **ANEXOS:** Los anexos de este Contrato constituyen parte integrante del mismo.

VIGÉSIMA QUINTA.- Ambas partes estipulan que para la interpretación y cumplimiento de este Contrato, se sujetan a las Leyes y Tribunales del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, México; renunciando al fuero que les pudiera corresponder con relación a sus domicilios presentes o futuros.

El presente Contrato se firma por duplicado en hoja por aparte en la hoja de firmas correspondiente, en presencia de dos testigos, en la ciudad de Zapopan, Jalisco, 01 (uno) de junio del 2017 (dos mil diecisiete) el cual comenzará a surtir sus efectos a partir de esta fecha.

"EL ARRENDADOR"

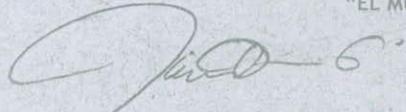
"DESARROLLO CENTRO ADMINISTRATIVO TLAJOMULCO, S.A.P.I. DE C.V."

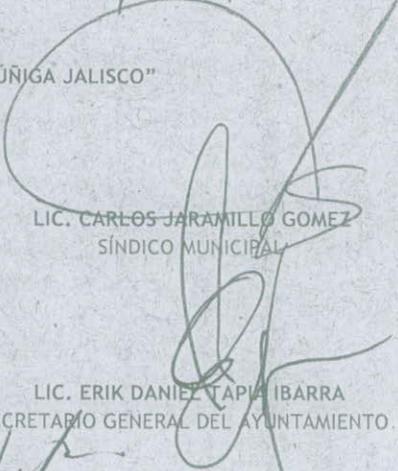

JORGE GILBERTO ZAPATA ALVARADO
 APODERADO CON FACULTADES PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN


MAURICIO RAMÓN CHAIDEZ GARCÍA
 APODERADO CON FACULTADES PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN

"EL ARRENDATARIO"

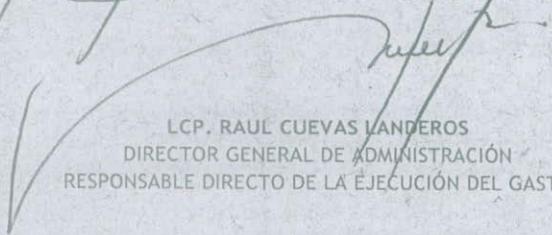
"EL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA JALISCO"


LIC. ALBERTO URIBE CAMACHO
 PRESIDENTE MUNICIPAL

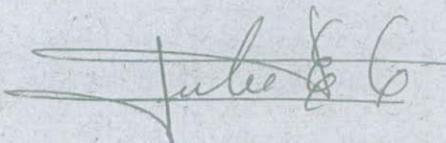

LIC. CARLOS JARAMILLO GÓMEZ
 SÍNDICO MUNICIPAL


L.I.A. SANDRA DEYANIRA TOVAR LÓPEZ
 TESORERA MUNICIPAL


LIC. ERIK DANIEL TAPIA IBARRA
 SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO


LCP. RAUL CUEVAS LANDEROS
 DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN
 RESPONSABLE DIRECTO DE LA EJECUCIÓN DEL GASTO

TESTIGOS:


MTRO. JULIÁN ENRIQUE CERDA JIMÉNEZ
 DIRECTOR GENERAL JURÍDICO


LIC. JUAN PABLO ARANA SANTILLÁN
 ABOGADO ADSCRITO A LA DIRECCIÓN GENERAL JURÍDICA